

СЕРВИТУТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ, право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газо-, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права (ст. 1 КоЗ, ст. 268 ГК Республики Беларусь).

В соответствии с законодательством С. з. рассматривается, с одной стороны, как самостоятельное вещное право (ст. 217 ГК, абз. 16 ст. 1 КоЗ), а с другой – как ограничение (обременение) прав на земельные участки (абз. 32 ст. 1 КоЗ). При этом С. з. подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 268 ГК).

Обязательными условиями установления С. з. является, во-первых, наличие 2 земельных участков, принадлежащих различным лицам и, во-вторых, объективная необходимость пользования чужим земельным участком. Такой вывод следует из ст. 1, 19 КоЗ и ст. 268 ГК, согласно которым землепользователь вправе требовать от другого землепользователя установления С. з. для целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. При этом земельный сервитут предусматривает строго определённую цель его установления, например, проход, проезд, прокладка трубопровода и др. С. з. устанавливается между лицами, которым земельные участки могут принадлежать на различных правах: в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, аренде, субаренде.

С. з. устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления С. з., и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях С. з. спор разрешается судом по иску заинтересованного лица (ст. 45 КоЗ).

Землепользователь земельного участка, обременённого С. з., вправе, если иное не установлено законодательными актами, требовать от лица, в пользу которого установлен С. з., плату за пользование земельным участком, размер которой определяется по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – судом.

КоЗ выделяет 2 вида земельного сервитута в зависимости от срока его действия: срочный (устанавливаемый на определённый срок) и постоянный (устанавливаемый на неопределённый срок). Первый устанавливается в случаях, когда необходимость использования чужого земельного участка носит временный характер. Если срок его действия не указан, С. з. считается постоянным.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает землепользователя права владения, пользования и распоряжения этим участком.

В случае перехода прав на земельный участок, обременённый сервитутом, к другому лицу С. з. сохраняется (ст. 58 КоЗ, ст. 269 ГК). С. з. не может быть самостоятельным предметом сделок.

С. з. прекращается: по истечении срока его действия; по соглашению между землепользователем обременённого С. з. земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен С. з.; по постановлению суда; по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами (ст. 65 КоЗ).

В частности, согласно ст. 270 ГК, С. з. может быть прекращён ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен; в случае, когда земельный участок в результате обременения его С. з. не может использоваться в соответствии с назначением.

Государственной регистрации подлежит прекращение только права постоянного С. з. Право временного С. з. прекращается в момент истечения срока его действия без государственной регистрации его прекращения (ст. 65-1 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Л.А. Самусенко